

REFERAT Plan & Miljøudvalg 2012-2021 d. 05-08-2014

Mødedato Tirsdag d. 05. august 2014 kl. 08:30

Mødested Mødelokale 3 – Esbjerg Rådhus

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Information og forespørgsler.....	5
Årlig status på Helhedsplan 2013.....	7
Licitation vedrørende omdannelse af Kongensgade.....	9
Dispensation fra lokalplan vedr. bebyggelsesprocent, Vesterstrand 34, 6710 Esbjerg.....	12
Nedlæggelse af bolig - Nørregade 81 st. th, 6700 Esbjerg.....	15
Nedlæggelse af bolig - Stormgade 11 1. tv, 6700 Esbjerg.....	18
Orienteringssager 5. august 2014 - Plan & Miljøudvalget.....	21

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Godkendelse af dagsorden

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALGET DEN 05-08-2014

Godkendt.

Punkt 2: Information og forespørgsler

Information og forespørgsler

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALGET DEN 05-08-2014

Møde med erhvervschefen om ejendomme ved Seminariehuset

Åbning af Maritim Dag i Ribe

Henvendelse fra virksomhed om halvtag i Tjæreborg

Henvendelse fra borger i Bramming om etablering af bolig

Punkt 3: Årlig status på Helhedsplan 2013

14/11479

Bilag

Helhedsplan 2013

Årlig status på Helhedsplanen, juni 2014

Årlig status på Helhedsplan 2013

Indledning

Direktionen har besluttet, at der skal laves en årlig status på Helhedsplanen fra 2013. I statussen skal beskrives, hvordan det er gået med planens indsatsområder og de konkrete projekter. Herved opnås et materiale til brug ved fagudvalgenes og Byrådets budgetlægning.

Sagsfremstilling

Der er nu udarbejdet en status på Helhedsplan 2013, hvor planens indsatsområder og projekter er gennemgået sammen med forvaltningerne. Forvaltningerne er herefter blevet bedt om at vurdere Helhedsplanens projekter i forbindelse budget 2015 dels i forhold til det tekniske budget dels for at vurdere, om der er nye projekter, som ønskes fremmet som udviklingsforslag.

Helhedsplanen blev første gang introduceret sammen med vedtagelse af Kommuneplanen 2010-2022, og er Byrådets samlede overblik over større fysiske projekter. Planen godkendes hvert fjerde år sammen med Kommuneplanen. Helhedsplanen blev revideret i 2013 i forbindelse med vedtagelsen af Kommuneplan 2014-2026.

Lovgrundlag, planer mv.

Ingen bemærkninger.

ØKONOMI

Ingen bemærkninger.

Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Planmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Høring

Ingen bemærkninger.

Vurdering herunder alternativer

Ingen bemærkninger.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- status på Helhedsplan 2013 fremsendes til fagudvalg og Økonomiudvalget til orientering og videre brug.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALGET DEN 05-08-2014

Godkendt med de faldende bemærkninger

Punkt 4: Licitation vedrørende omdannelse af Kongensgade

13/917

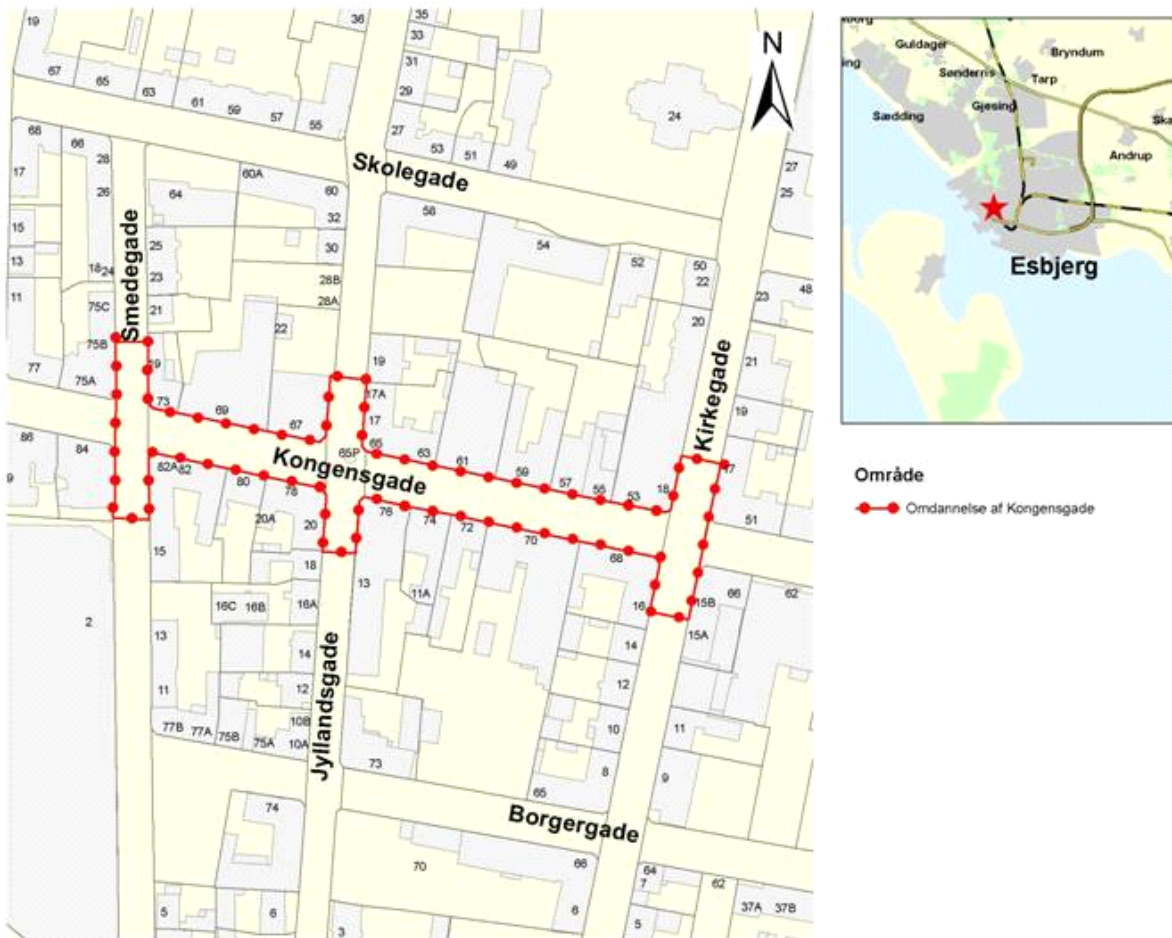
Bilag

35fe1fb7da704854a2fa60c881cd2219

Licitation vedrørende omdannelse af Kongensgade

Indledning

Første etape af vinderprojektet i arkitektkonkurrencen om omdannelsen af Kongensgade er nu færdigbearbejdet, og omdannelsen forventes igangsat i august 2014. Projektet har nu været udbud i licitation, som viste en overskridelse i forhold til budgettet.



Sagsfremstilling

Byrådet godkendte den 17.3 2014 det reviderede projekt for omdannelsen af Kongensgade til "Borgernes gade". Første etape udgør strækningen mellem Kirkegade og Smedegade, der er planlagt udført i 2014 og 2015. Projektet koordineres med projektet "Supercykelsti" som bl.a. indeholder en forbedret cykelforbindelse gennem Kirkegade med krydsning af Kongensgade med videre forbindelsen over Havnegade til det kommende Landgangsprojekt mellem by og havn.

Der har været afholdt licitation på 1. etape af renoveringen af Kongensgade. Licitationsresultatet viste uventet en overskridelse på 3,77 mio. kr. i forhold til det budgetterede 8,97 mio. kr.

Den store overskridelse skyldes især 2 forhold. Dels er der indarbejdet yderligere byudstyr i forhold til vinderforslaget affødt af forslag fra dommerbetænkningen, ønsker fra borgermøder, fra Esbjerg Byforum samt Esbjerg City. (f.eks. midlertidig asfalt under renoveringen, brønd til vandkunst, vandingsanlæg til træer mm.)

Dels har den valgte granitbelægning kombineret med ønsket om en stærk bundopbygning betydet væsentlige merudgifter.

Hovedparten af midlerne til 1. etape er byfornyelsesmidler indenfor områdefornyelse i det havnenære byområde, som bygger på, at omdannelsen også vil give borgerne nye opholds- og aktivitetsmuligheder. Der er derfor begrænsede muligheder for at reducere mængden af byudstyr i denne sammenhæng. Det vurderes derfor ikke muligt at finde store besparelser uden, at vinderprojektets hovedindhold forandres væsentligt.

Lovgrundlag, planer mv.

Ingen bemærkninger

ØKONOMI

Den afholdte licitation overskridelse på 3,77 mio. kr. i forhold til det budgetterede 8,97 mio. kr.

Det foreslås derfor, at der tilføres ekstra midler ved:

at hæve lånerammen til områdebyfornyelsen i havnenært byområde med 1,50 mio. kroner (ministeriet har sagt god for en øget låneramme til områdefornyelse uden anden statslig støtte).

at bymidtesamarbejdets bidrager med 2,10 mio. kroner til byudstyr, fordelt på 1,4 mio. kroner i 2014 samt 0,70 mio. kroner i 2015.

Samlet set giver det mulighed for en forøgelse af budgettet på 3,6 mio. kr.

Den resterende overskridelse på ca. 0,2 mio. kroner kan findes ved mindre justeringer af projektet.

Det kan oplyses, at der indtil nu er afsat 9,4 mio. kr. byfornyelsesmidler til "Borgernes gade".

Personaleforhold

Ingen bemærkninger

Planmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger

Konsekvenser for andre udvalg

Sagen behandles i Teknik & Byggeudvalget for så vidt angår anlægsbevilling og i Plan & Miljøudvalget for så vidt angår finansiering via byfornyelsesmidler.

Høring

Ingen bemærkninger

Vurdering herunder alternativer

Ved at fastholde det vedtagne projekt hovedindhold vurderer forvaltningen, at der leves op til ønskerne som "Borgernes gade" beskrevet i konkurrenceprogrammet.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at det indstilles til Byrådet, at

- Bevillingen til omdannelse af Kongensgade forhøjes med 3,6 mio. kr. finansieret af midler fra Bymidtesamarbejdet med 2,10 mio. kr. og med 1,5 mio. kr. via en forhøjelse af lånerammen til områdebyfornyelsen i havnenært byområde.

BESLUTNING TEKNIK & BYGGEUDVALG DEN 01-08-2014

Godkendt.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALGET DEN 05-08-2014

Godkendt.

Punkt 5: Dispensation fra lokalplan vedr. bebyggelsesprocent, Vesterstrand 34, 6710 Esbjerg

14/11568

Bilag

e04bf04948024d8b8e152d88285aec02

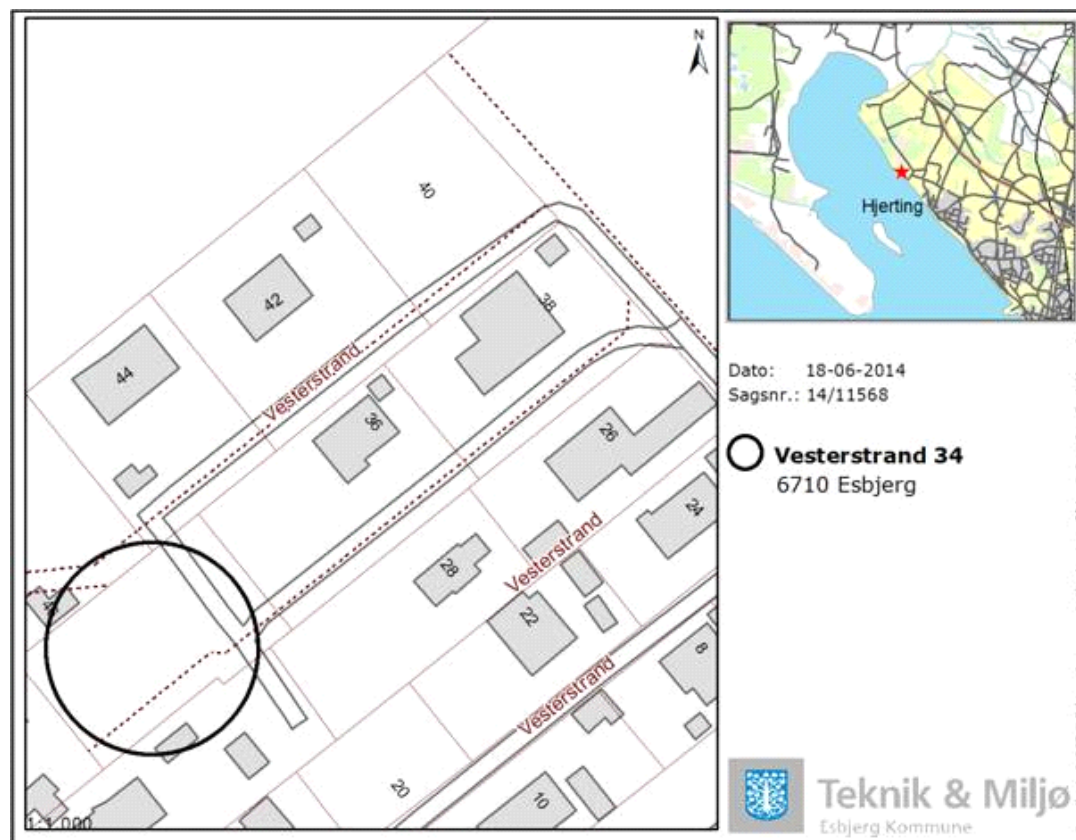
Ansøgning om byggetilladelse

Bemærkninger fra Olav Clemmensen vedr. høring

Dispensation fra lokalplan vedr. bebyggelsesprocent, Vesterstrand 34, 6710 Esbjerg

Indledning

Arkitektfirmaet Rudolf Lolk A/S har på vegne af Claus T. Sørensen ejer af Vesterstrand 34 d. 15/4 2014 søgt om tilladelse til førelse af nyt sommerhus med anneks på en ubebygget sommerhusgrund.



Sagsfremstilling

Arkitektfirmaet Rudolf Lolk A/S har på vegne af Claus T. Sørensen ejer af Vesterstrand 34 d. 15/4-2014 søgt om tilladelse til førelse af nyt sommerhus med anneks på en ubebygget sommerhusgrund, *ansøgning om byggetilladelse*.

Bebyggelsen vil udgøre en bebyggelsesprocent på 15 %.

Ansøgningen kræver dispensation fra Byplanvedtægt nr. 40, hvor det fremgår, at udnyttelsesgraden ikke må overstige 0,10.

Sagen har derfor været i nabohøring ved ejerne af de omkringliggende sommerhuse, hvor ejer af Vesterstrand 44, Jens Olav Clemmensen er kommet med bemærkninger, *bemærkninger fra Olav Clemmensen vedr. høring*.

Lovgrundlag, planer mv.

Byplanvedtægt nr. 40, hvoraf det fremgår, at udnyttelsesgraden ikke må overstige 0,10.

Ifølge Bygningsreglement 2010 er der byggeret til en bebyggelsesprocent på 15 for sommerhuse.

ØKONOMI

Ingen bemærkninger.

Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Planmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Høring

Sagen har været i nabohearing ved ejer af de omkringliggende sommerhuse, hvor ejer af Vesterstrand 44, Jens Olav Clemmensen kom med bemærkninger. Se i øvrigt sagsfremstillingen.

Vurdering herunder alternativer

I 2008 vedtog Plan & Miljøudvalget, at der administrativt kan meddeles dispensation til en bebyggelsesprocent på 15 på sommerhusgrunde, hvis der ikke er indkommet bemærkninger i forbindelse med en høring.

Der er umiddelbart ikke noget specielt, der gør sig gældende i sagen, og det vurderes, at denne sag er sammenlignelig med andre sager, hvor der er opnået dispensation. Derfor vurderes det, at der kan meddeles tilladelse.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- der meddeles tilladelse til en bebyggelsesprocent på 15.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALGET DEN 05-08-2014

Godkendt.

Punkt 6: Nedlæggelse af bolig - Nørregade 81 st. th, 6700 Esbjerg

14/13211

Bilag

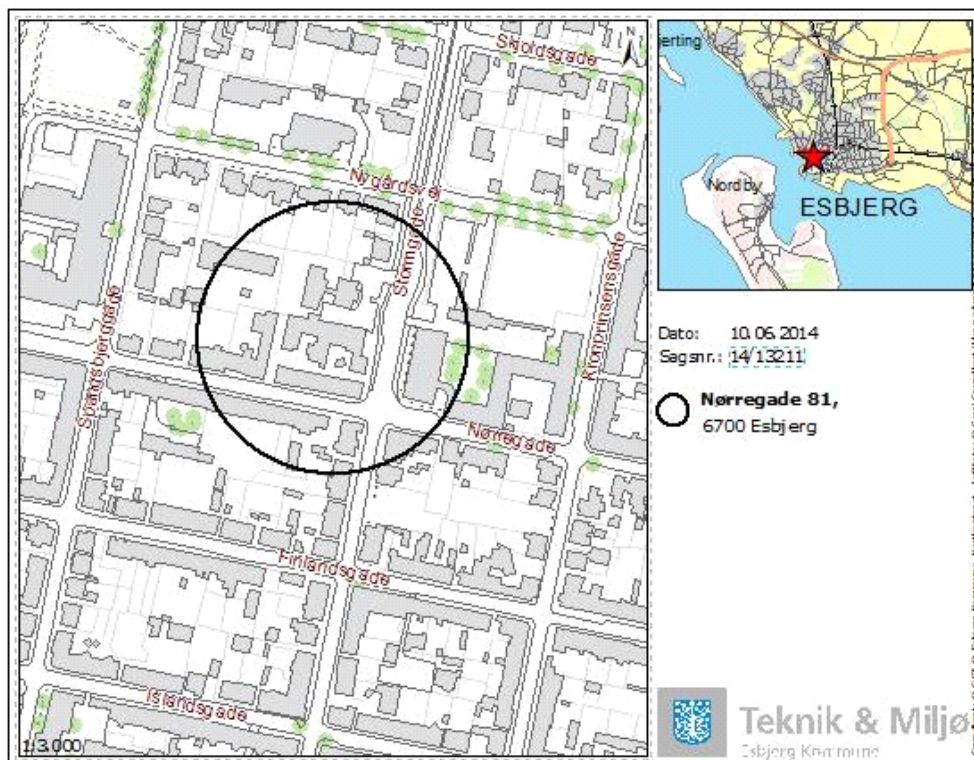
Tegning stueplan

a0675cfde3ef4b2291f043846f5e3cd8

Nedlæggelse af bolig - Nørregade 81 st. th, 6700 Esbjerg

Indledning

Brandt Ejendomsadministration har på vegne af ejeren Kate Jørgensen, Nørregade 81 1. th, 6700 Esbjerg, søgt om tilladelse til at nedlægge boligen på adressen Nørregade 81 st. th., for anvendelse til kontor/klinik for tandtekniker.



Sagsfremstilling

Lejemålet består i dag af 67 m² beboelse med direkte adgang til 22 m² erhvervslokale. Erhvervslokalet har tidligere været anvendt til frisørsalon og har egen indgang fra hjørnet af stormgade og Nørregade. Etablering af kontor/klinik til tandtekniker vil kræve mere plads end de 22 m², der i dag er registreret til erhverv, og der søges derfor om tilladelse til sammenlægning af erhvervs- og boligdelen til brug for erhverv. Der er endvidere oplyst, at beboelses- og erhvervsdelen på nuværende tidspunkt står tomme.

Der er 5 boliger i bygningen udover ovennævnte bolig og erhverv.

Lovgrundlag, planer mv.

Ifølge Boligministeriets bekendtgørelse nr. 962 af 11. august 2010, - "*Bekendtgørelse af lov om midlertidig regulering af boligforholdene*" § 46 stk. 1 er det ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvis. Dette gælder, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, ved helt eller delvis sammenlægning af 2 eller flere boliger eller ved, at boligen helt eller delvis tages i brug til andet end beboelse.

Lokalplan 204-1 er gældende for ejendommen. Lokalplanen regulerer ikke bebyggelsens anvendelse.

Området er i kommuneplanen udlagt til centerboliger med tæt-lave og etagehuse. Der kan gives mulighed for institutioner, butikker, forretninger, liberale erhverv, kontorer og små værksteder med butik og anlæg med en naturlig tilknytning til området. Der må ikke tillades virksomheder, der i Håndbog om Miljø og Planlægning klassificeres højere end klasse 2. Inden for rammerne for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgswarebutikker på op til 200 m².

ØKONOMI

Ingen

Personaleforhold

Ingen

Planmæssige konsekvenser

Ingen

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen

Høring

Ingen

Vurdering herunder alternativer

Etablering af kontor/klinik til tandtekniker vil kræve mere plads end det tidligere frisørerhverv, der var etableret på adressen. Da det vurderes, at der p.t. er et varieret og tilfredsstillende boligudbud i byen, og at boligen er ledig uden opsigelse fra udlejer side, bør ansøgningen imødekommes.

Det er endvidere ifølge Boligministeriets bekendtgørelse nr. 962 af 11. august 2010, - "Bekendtgørelse af lov om midlertidig regulering af boligforholdene" § 46 stk. 1, muligt

at nedlægge en bolig med kommunalbestyrelsens samtykke.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- Ansøgning om nedlæggelse af boligen for anvendelse til kontor/klinik for tandtekniker imødekommes.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALGET DEN 05-08-2014

Godkendt.

Punkt 7: Nedlæggelse af bolig - Stormgade 11 1. tv, 6700 Esbjerg

14/10467

Bilag

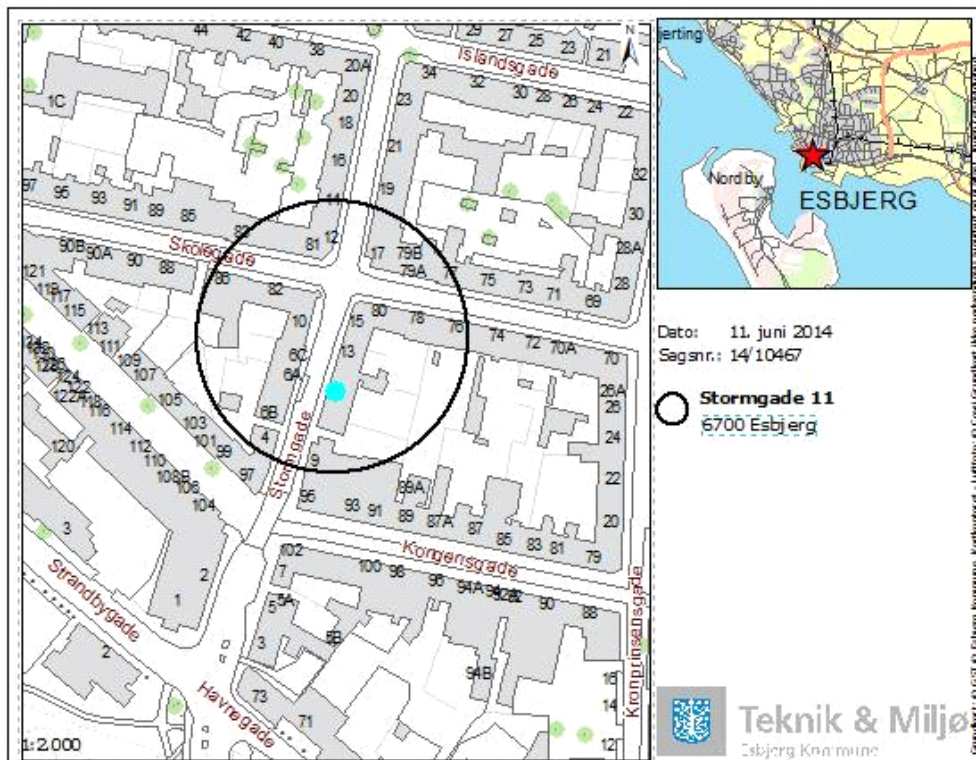
Plantegninger - Stormgade 11, Esbjerg

24216b54d4b740f6b3fdb1b7c6476204

Nedlæggelse af bolig - Stormgade 11 1. tv, 6700 Esbjerg

Indledning

Ejerne af Stormgade 11, 6700 Esbjerg, Maiken Bjerre og Carsten Boch, har søgt om tilladelse til at nedlægge en bolig på adressen Stormgade 11 1. tv, 6700 Esbjerg, for anvendelse til frisørsalon.



Sagsfremstilling

Den 1. maj 2011 blev der etableret frisør- og stylistsalon i Stormgade 11 st. tv, Esbjerg. Lejeren af frisørsalonen vil nu gerne udvide salonen og vil derfor i den forbindelse gerne leje lejligheden på 1. tv, som er lejligheden over ekst. frisørsalon. Forbindelse mellem etagerne skal ske via en intern trappe. Der vil ikke ske ændringer af facaderne.

Stormgade 11 1. tv er på nuværende tidspunkt registreret som en beboelse på 95 m², og er p.t. ikke udlejet

Der er 5 boliger i bygningen udover ovennævnte bolig og erhverv.

Lovgrundlag, planer mv.

Ifølge Boligministeriets bekendtgørelse nr. 962 af 11. august 2010, - "*Bekendtgørelse af lov om midlertidig regulering af boligforholdene*" § 46 stk. 1 er det ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvis. Dette gælder, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, ved helt eller delvis sammenlægning af 2 eller flere boliger eller ved, at boligen helt eller delvis tages i brug til andet end beboelse.

Lokalplan 204-1 er gældende for ejendommen. Lokalplanen regulerer ikke bebyggelsens anvendelse.

Området er i kommuneplanen udlagt til åben-lave og tæt-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for institutioner, butikker, forretninger, liberale erhverv, kontorer og små værksteder med butik og anlæg med en naturlig tilknytning til området. Der må ikke tillades virksomheder, der i Håndbog om Miljø og Planlægning klassificeres højere end klasse 2. Inden for rammerne for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgswarebutikker på op til 200 m².

ØKONOMI

Ingen

Personaleforhold

Ingen

Planmæssige konsekvenser

Ingen

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen

Høring

Ingen

Vurdering herunder alternativer

Frisørsalonen er i udvikling og mangler derfor plads til udvidelse af salonen. Da det

vurderes, at der p.t. er et varieret og tilfredsstillende boligudbud i byen, og da boligen er

ledig uden opsigelse fra udlejer side, bør ansøgningen imødekommes. Ved at imødekomme ansøgningen sikres det desuden, at frisørsalonen beholdes i området.

Det er endvidere ifølge Boligministeriets bekendtgørelse nr. 962 af 11. august 2010, -

"Bekendtgørelse af lov om midlertidig regulering af boligforholdene" § 46 stk. 1, muligt

at nedlægge en bolig med kommunalbestyrelsens samtykke.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- Ansøgning om nedlæggelse af boligen til anvendelse for udvidelse af frisør- og stylistsalon imødekommes.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALGET DEN 05-08-2014

Godkendt.

Punkt 8: Orienteringssager 5. august 2014 - Plan & Miljøudvalget

14/23

Bilag

Resultater fra løbende brugerundersøgelse i Byggeri marts - juni 2014

Resultater fra løbende brugerundersøgelse i Miljø marts - juni 2014

Samlet status for husdyrsagerne pr. 1. juli 2014

Naturstyrelsens svar vedrørende boligbebyggelse i Ådalen

Orienteringssager 5. august 2014 - Plan & Miljøudvalget

Afgørelser truffet af forvaltningen efter bemyndigelse.

13/7906: Byggeri har den 10. juni 2014 meddelt påbud i medfør af byggeloven til, at en opstillet lukket container fjernes på ejendommen matr. nr. 1192B Rørkær, Esbjerg Jorder, beliggende Rørkjærsgade 23, Esbjerg.

14/8110: Byggeri har den 24. juni 2014 meddelt afslag på ansøgning om tilladelse til lovliggørelse af en udvidelse af eksisterende tagetage på ejendommen matr. nr. 5dc Jerne, Esbjerg Jorder, beliggende Holbergs Alle 258, Esbjerg.

Generel orientering.

13/6901: Natur- og Miljøklagenævnet har den 17. juni 2014 stadfæstet Esbjerg Kommunes afslag på dispensation fra lokalplanens anvendelses- og formålsbestemmelser til lovliggørelse af et redskabsskur på 15 m² på Sædding Strandvej 264, 6710 Esbjerg.

13/22585: Natur- og Miljøklagenævnet har den 27. maj 2014 stadfæstet Esbjerg Kommunes afslag på ansøgning om opførelse af 24,5 meter høj husstandsvindmølle på Forum Kirkevej 39, 6715 Esbjerg.

14/729: Et flertal i byrådet besluttede den 07. april 2014 at fremlægge sagen om boligbebyggelse ved Ådalens Camping for Naturstyrelsen. Naturstyrelsen har efterfølgende fået fremsendt sagens akter herunder også det prospekt, som Inter Homes har udarbejdet med henblik på udstykning af området til boligbebyggelse. Naturstyrelsen vil gerne være behjælpelig med at yde generel vejledning om fortolkning af planloven, og oplyser i den forbindelse, at der kun må inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering. Naturstyrelsen finder ikke, at det fremsendte materiale indeholder en planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for placeringen af boligbebyggelsen i kystnærhedszonen ved Ådalen. Naturstyrelsen finder desuden umiddelbart, at området ikke udgør en placering i overensstemmelse med princippet om, at ny byzone drejes ind i landet. Naturstyrelsen henviser til dom fra Horsens Byret vedrørende problemstilling omkring særlig planlægningsmæssig begrundelse for kystnær placering af byudviklingsområde. Se bilaget *Naturstyrelsens svar vedrørende boligbebyggelse i Ådalen*.

12/2203: Retssag - Bo Thyge Petersen, Grimstrupvej 125, Esbjerg Ø, mod Esbjerg Kommune, erstatningskrav for miljøgodkendelser i 2008 og 2009 på Korskro Motorsport Center.

Udvalget blev i starten af året orienteret om, at i retssagen, Esbjerg Kommune mod Bo Thyge Petersen, erstatningskrav for midlertidige miljøgodkendelser ved Korskro Motorsportscenter, har Landsretten frifundet Esbjerg Kommune for erstatningspåstanden og tilkendt kommunen 20.000 kr. i sagsomkostninger.

Efterfølgende har Bo Thyge Pedersen søgt om tredjeinstansbevilling, så sagen kunne komme for højesteret. Procesbevillingsnævnet har netop afvist at give tredjeinstansbevilling, da sagen ikke er af principiel karakter. Derfor er sagen nu endelig afsluttet, og landsrettens dom står ved magt.

14/18281: Relevant ledelsesinformation fra Teknik & Miljø.

Vedhæftet er:

- *Orientering om resultater fra løbende brugerundersøgelse i Byggeri, marts-juni 2014.*
- *Orientering om resultater fra løbende brugerundersøgelse i Miljø, marts-juni 2014.*
- *Samlet status for husdyrsagerne pr. 1. juli 2014.*

INDSTILLING

Til efterretning

Godkendt.